

**ISABEL-MARÍA GARCÍA SÁNCHEZ***Área de Economía Financiera y Contabilidad. Facultad de  
Economía y Empresa. Universidad de Salamanca***Extracto:**

**LA** evolución sufrida por las formas de financiación utilizadas por parte de las empresas en la adquisición de los bienes necesarios para el desarrollo de su actividad, y manifestada mediante numerosas figuras financieras, destacando principalmente el *leasing* y sus distintas modalidades, hace necesario indicar el auge que en el mercado español, principalmente en relación con los bienes muebles tangibles, y más concretamente en el sector de vehículos, está tomando el *renting* o alquiler a largo plazo.

Contablemente, a diferencia del arrendamiento financiero mencionado con anterioridad, no existe legislación específica con relación a la actividad de *renting*, pretendiéndose en el presente artículo el marcar unas pautas en el procedimiento contable y fiscal a seguir tanto por la sociedad o empresa de *renting*, como por las empresas clientes.

---

## Sumario:

---

- I. Consideraciones previas.
  - II. Delimitación de un contrato *renting*.
    - 1. Concepto.
    - 2. Principales elementos del contrato de *renting*.
    - 3. Fases y obligaciones contractuales.
    - 4. Extinción del contrato.
  - III. Tratamiento contable.
  - IV. Problemática contable en la estipulación de opción de compra en un contrato *renting*.
  - V. Tratamiento fiscal.
    - 1. Impuesto sobre el Valor Añadido.
    - 2. Impuesto sobre Sociedades.
  - VI. Aplicación práctica.
  - VII. Conclusiones.
- Bibliografía.

## I. CONSIDERACIONES PREVIAS

La elección del *renting*, como forma de financiación de un bien para el desarrollo de una actividad empresarial, no supone utilización de recursos propios, ni implica para la empresa un crecimiento de su nivel de endeudamiento. El *renting* permite a la empresa usuaria, sin ostentar su titularidad, utilizar el bien objeto del contrato.

Hasta nuestros días, su actuación en el mercado español se limitaba casi exclusivamente al sector de vehículos, pero en la actualidad su presencia es cada vez más importante con respecto a bienes muebles tangibles anexos a las distintas explotaciones empresariales, a pesar del arraigado sentimiento de la propiedad existente en nuestro país.

Esta mínima presencia en el mercado de financiación queda patente al no existir una regulación específica en el ámbito contable de la figura del *renting*. La intención del presente artículo es el establecer unas pautas adaptadas a la normativa contable española actual, con indicaciones de determinados aspectos reflejados en la contabilidad anglosajona, que permita un adecuado registro contable de las operaciones mencionadas.

Para ello, en una primera parte de este trabajo, se procede a la introducción teórica del *renting*, reflejando sus diferencias con respecto al *leasing* financiero y operativo, así como con el *rent-a-car* o arrendamiento a corto plazo de vehículos.

Posteriormente, se procede al análisis contable de un *renting* como simple arrendamiento a largo plazo, al que se puede considerar como un gasto tanto desde el punto de vista contable como fiscal.

En una tercera parte, se incorpora al *renting* la opción de compra, planteándose una similitud enorme con el *leasing* financiero, pero a su vez unas marcadas diferencias que permiten a los usuarios del bien en *renting* una concepción distinta del método contable a utilizar para registrar las cuotas del *renting*, en relación con las cuotas del arrendamiento financiero.

En una siguiente fase se procederá al tratamiento fiscal, tanto desde el punto de vista del Impuesto sobre Sociedades, como del Impuesto sobre el Valor Añadido, que afecta a la figura analizada.

Completará el presente artículo una aplicación práctica, donde se pretende recoger lo señalado en los puntos anteriores del artículo, y con la cual se intentará clarificar las ideas expuestas.

## II. DELIMITACIÓN DE UN CONTRATO *RENTING*

### 1. Concepto.

El contrato de *renting*, también conocido como arrendamiento empresarial, puede ser definido, siguiendo a MEDINA DE LEMUS (1994, pág. 86), como aquel contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, por el cual una de las partes, empresario de *renting*, concedente o arrendador, se obliga a ceder a otra, usuario o arrendatario, el uso de un bien por tiempo determinado, generalmente corto o muy corto, a cambio del pago de una cuota periódica, siendo de cuenta del arrendador el mantenimiento del bien cedido en perfectas condiciones de uso.

A diferencia del «*leasing* o arrendamiento financiero», consistente en una fórmula de financiación, donde la sociedad arrendadora, a través de una función mediadora y financiera, alquila un bien a una empresa o usuario, mediante el pago de una cuota fijada, pudiendo este último a la finalización del contrato, devolver el bien o ejercitar una opción de compra predeterminada en el contrato firmado. Podemos considerar el *renting* como un simple servicio de alquiler o como una cesión temporal de uso de un bien mediante el pago de una cuota periódica. Este carácter de puro arrendamiento de cosas, presenta importantes afinidades con el «*leasing* operativo», pero a su vez existen marcadas diferencias que separan a estas dos figuras, las cuales pasamos a señalar:

En el *leasing* operativo, es el propio fabricante quien ofrece sus productos mediante la cesión del usufructo del mismo, a cambio de unos cánones, formados por la adición de una cuota fija en función de la amortización de los bienes, y una cuota variable en la que se recuperan los costes y el beneficio bruto.

En el *renting*, el arrendador es una sociedad con un *stock* de bienes adquiridos al fabricante, dedicada a la cesión de uso de los mismos a cambio de una cierta cuota, siendo la utilización de los bienes para la realización de una obra o servicio determinado. Teniendo el concepto de vida económica de los mismos un carácter transitorio, a diferencia del *leasing* operativo.

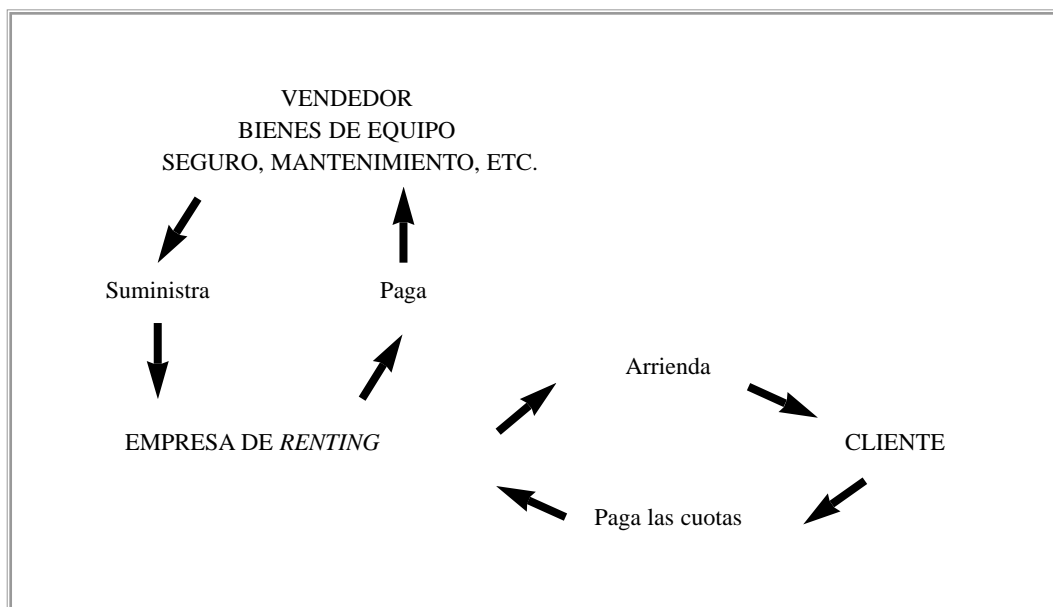
La diferencia con respecto al *rent-a-car*, en el caso de un *renting* de vehículos, radica en el carácter temporal de estas dos figuras, estando el primero considerado como un alquiler a corto plazo, y el segundo como método de financiación de la flota de vehículos a largo plazo.

## 2. Principales elementos del contrato de *renting*.

A continuación vamos a indicar los elementos que intervienen en un contrato de *renting*, que pueden desglosarse en las partes que acuerdan el mismo, el bien objeto de arrendamiento, la cuota fijada como contraprestación al alquiler del bien y la duración estipulada en el contrato.

Las partes que intervienen en la creación del contrato son la sociedad del *renting* y el usuario, que es aquel que en virtud del contrato usa y disfruta el bien, mediante el arrendamiento o alquiler del mismo, diferenciándose dos tipos de usuarios, el que integra los bienes en su actividad profesional o empresarial, y los que utilizan el bien con carácter personal, no siendo éstos objeto del presente trabajo.

A la sociedad del *renting* le es suficiente un título posesorio que no le prohíba la cesión de uso a tercero, no necesitando ser propietario del bien objeto del contrato. Dicho bien puede ser adquirido por la sociedad mediante operación de *leasing*, dando un carácter trilateral al contrato como podrá comprobarse en el **gráfico 1**. Señalar que dichas sociedades no se encuentran sometidas a la regulación que establece los requisitos básicos para ejercer como sociedad de arrendamiento financiero.



**GRÁFICO 1**

**FUENTE:** *Confirming, Factoring y Renting*  
(Esquema operativo del Renting, pág. 90).

Los bienes objeto de contrato *renting* pueden ser cualquier tipo de bien mueble, tangibles o intangibles y bienes inmuebles, aunque son bienes típicos de empresas inmobiliarias, cuya actividad podría enmarcarse claramente dentro del *renting*.

La cuota pagada por el alquiler del bien se limita a la retribución de unos servicios prestados por el arrendador y a compensarle de la amortización del bien, pero en ningún caso incluirá intereses al no tratarse de una forma de financiación en la adquisición del bien, aun en el caso de existir opción de compra a la finalización del contrato de *renting*. Generalmente tendrá carácter fijo durante el período de duración del contrato. Cubrirá la revisión y mantenimiento del bien en condiciones óptimas de uso, pero en ningún caso las reparaciones de desperfectos consecuencia de un mal uso y para ello, como señala SANTANDREU *et al.* (1998, pág. 95) a la firma del contrato el cliente debe hacer efectiva una fianza, la cual puede ser una cantidad equivalente a dos cuotas, en concepto de garantía a favor de la empresa de *renting* por los posibles daños que pueda sufrir el bien por un uso anormal del mismo.

La duración de los contratos objeto del presente estudio suele estar comprendida entre dos y cinco años, y en caso de existir opción de compra al final del mismo, el precio no estará anticipado en las cuotas de arrendamiento, ni tendrá carácter simbólico, sino será el valor de mercado en el momento de ejecutar la opción.

### 3. Fases y obligaciones contractuales.

La formación del contrato comenzará con una propuesta del usuario, en orden a la cesión del uso de un bien que cumpla determinadas características, mediante la puesta en contacto con el empresario *renting*, el cual, previo estudio, propone las condiciones del contrato, llegándose a un acuerdo entre las dos partes que quedará recogido en las cláusulas del contrato. Normalmente, nos encontraremos ante un contrato de adhesión, en el cual se encuentran redactadas las condiciones generales por el arrendador.

A la firma del contrato, las obligaciones de las partes quedarían fijadas en:

a) Derechos y obligaciones del empresario *renting*.

- Entrega al arrendatario del bien objeto del contrato.
- Realización de las reparaciones necesarias a fin de conservar en estado de servir para el uso destinado el bien arrendado durante el período estipulado como duración en el contrato.

b) Derechos y obligaciones del usuario.

- Pago del precio o canon convenido.

- Uso del bien arrendado de forma diligente, su conservación y custodia.
- Pago de los gastos de escritura del contrato.
- Constitución de la fianza exigida en el contrato.

#### 4. Extinción del contrato.

El contrato puede extinguirse por cualquiera de las causas previstas en el momento de su constitución, o durante el período de duración. Siendo las causas más comunes:

- a) Resolución del *renting*, en caso de que arrendador o arrendatario no cumpliera sus obligaciones contractuales.
- b) Cumplimiento del término y restitución de los bienes por parte del arrendatario.
- c) Ejecución de la opción de compra.

### III. TRATAMIENTO CONTABLE

La postura fijada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la Resolución de 21 de enero de 1992, por la que se dicta la norma sobre valoración sobre el Inmovilizado Inmaterial, considera «arrendamiento puro de cosas, aquel en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de un bien por tiempo determinado y precio cierto, no existiendo por tanto, una opción de compra. La contabilización de estas operaciones se realizará mediante el registro contable como gasto de la cuota devengada en cada período de tiempo por la utilización del servicio de alquiler».

La contabilización por parte del usuario del bien arrendado mediante el contrato *renting*, queda claramente estipulado en caso de que no exista una opción de compra pactada, pues se realizará mediante el reconocimiento de gasto anual en la cuenta 621. Arrendamientos y cánones dentro del subgrupo 62. «Servicios exteriores» del Plan General Contable (PGC).

El problema surge al finalizar el ejercicio, en el momento de regularizar el gasto ocasionado por el arrendamiento, pues no se refleja en la norma anterior el criterio de imputación a seguir, permitiendo elegir su contabilización mediante utilización del criterio de devengo del contrato de arrendamiento, o deba reconocerse en función a una base sistemática y representativa del comportamiento temporal de los beneficios obtenidos por el usuario como refleja la International Accounting Standard Committee (IASC) en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) núm. 17, párrafo 19<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> También en el párrafo núm. 20 se expresa: «Si se trata de un arrendamiento operativo, el gasto derivado de la cuota (excluyendo costes por servicios, tales como seguro y mantenimiento), se reconoce de acuerdo a una base sistemática, representativa de la distribución en el tiempo de los beneficios del usuario, incluso si los pagos no se realizan conforme a tal base».

Contablemente se reflejará mediante los asientos que se exponen a continuación:

- *Mensualmente por los gastos incurridos con motivo del pago del alquiler.*

*Arrendamientos y cánones (621)*

*a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

- *Por la reversión del gasto a final de ejercicio a la cuenta de resultados.*

*Pérdidas y ganancias (129)*

*a Arrendamientos y cánones (621)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

La contabilidad del arrendador reflejará en el grupo 2. Inmovilizado, en el subgrupo y cuenta específica <sup>2</sup>, el importe del bien objeto del contrato *renting*, procediendo anualmente a su amortización en función de la vida útil y el valor residual estimados. Recogerá en la cuenta de resultados la cuota percibida como alquiler, en la partida (706) Ingresos por arrendamientos, perteneciente al subgrupo 70 <sup>3</sup>, como consecuencia de tratarse de un ingreso por la actividad de la empresa, que trasladará anualmente a la cuenta de resultados en función del criterio de imputación fijado.

- *Por la adquisición del inmovilizado por parte de la sociedad renting.*

*Inmovilizado para arrendamiento (2)*

*a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

<sup>2</sup> De acuerdo a las normas de adaptación del Plan General Contable (PGC) a las empresas inmobiliarias, se debería crear una cuenta de inmovilizado, donde se recogiese la partida de Inmovilizado para arrendamiento, como importe separado del inmovilizado de explotación, o de uso propio. En dicha adaptación viene reflejado en las cuentas 221. Inmuebles para arrendamientos y 231. Construcciones en curso de inmuebles para arrendamiento. Igualmente se procederá con la amortización del bien en la cuenta 2821. Amortización acumulada de construcciones de inmuebles para arrendamiento.

<sup>3</sup> Siguiendo el criterio fijado para las empresas inmobiliarias en la Orden de 28 de diciembre de 1994, se procede a crear una cuenta en la que se recoge el ingreso de arrendamiento como un ingreso ocasionado por la actividad de la empresa.



- Mensualmente por los ingresos obtenidos con motivo del arrendamiento.

Bancos, e instituciones de crédito  
cuenta corriente vista, pesetas (572)

a Ingresos por arrendamientos de  
inmovilizado (706)

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

- Por el reflejo a final de ejercicio de los ingresos y gastos en la cuenta de resultados, y por la correspondiente amortización del bien.

Amortización del inmovilizado (68)

a Amortización acumulada del  
inmovilizado para arrendamientos (28)

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Pérdidas y ganancias (129)

a Amortización del inmovilizado (68)

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Ingresos por arrendamientos de  
inmovilizado (706)

a Pérdidas y ganancias (129)

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Como se ha reflejado en la parte dedicada a la descripción teórica del *renting*, la empresa usuaria debe constituir una fianza que sirva para restituir los daños causados en caso de un uso incorrecto por su parte del bien bajo contrato *renting*. Esta medida de prevención obliga a las sociedades que forman parte del mismo a realizar los siguientes asientos contables:

- Registro contable de la fianza constituida y fijada en el contrato.

Fianzas constituidas a largo plazo (260)

a Bancos, e instituciones de crédito  
cuenta corriente vista,  
pesetas (572)

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

- Registro contable de la fianza recibida y fijada en el contrato.

*Bancos, e instituciones de crédito  
cuenta corriente vista, pesetas (572)*

*a Fianzas recibidas a largo plazo (180)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Conviene señalar respecto a la fianza, la necesidad de realizar de acuerdo con la Tercera Parte del Plan General Contable, donde trata las Definiciones y relaciones contables, y más concretamente en el subgrupo 26, en el caso de las constituidas a largo plazo, y en el subgrupo 18, para las recibidas a largo plazo, la obligación en «la parte de las fianzas recibidas o constituidas a largo plazo que tengan vencimiento a corto figurar en el pasivo del balance en la agrupación: acreedores a corto plazo; a estos efectos se traspasará el importe que representan las fianzas recibidas o constituidas a largo plazo con vencimiento a corto plazo a las cuentas correspondientes al subgrupo 56».

Lo expuesto anteriormente se realizaría mediante el siguiente asiento contable:

- Al trasladar el depósito de la fianza de largo a corto plazo.

*Fianzas constituidas a corto plazo (565)*

*a Fianzas constituidas a largo plazo (260)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

- Al trasladar la fianza recibida a largo plazo, a corto.

*Fianzas recibidas a largo plazo (180)*

*a Fianzas recibidas a corto plazo (560)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Respecto a los riesgos del contrato de *renting*, correrán a cargo de la sociedad arrendadora, la cual debe hacer frente al mantenimiento en condiciones de uso del bien alquilado. En la contabilización de los gastos en que incurra la sociedad arrendadora, en situaciones donde el bien alquilado sea un inmovilizado material, cabe destacar dos posibilidades, la primera considerarlos un mayor valor del inmovilizado, y la segunda como un gasto del ejercicio:

1.º En función del cumplimiento del criterio establecido en las Normas de Valoración del Plan General Contable (PGC), 3.ª Normas particulares sobre el Inmovilizado Material, «Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes de inmovilizado material serán incorporados al activo como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil y siempre que sea posible conocer o estimar razonablemente el valor neto contable de los elementos que, por haber sido sustituidos, deban ser dados de baja del inventario».

Siendo su reflejo contable:

*Inmovilizado material para arrendamientos (22)*

*a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

2.º En caso de no cumplirse los requisitos fijados en el párrafo anterior, la sociedad de *renting* o arrendadora procedería a realizar el siguiente asiento:

*Reparaciones y conservación (622)*

*a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

y su posterior reflejo en la cuenta de Pérdidas y ganancias.

*Pérdidas y ganancias (129)*

*a Reparaciones y conservación (622)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

Los criterios contables de arrendamientos no financieros fijados en la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) expuestos en los párrafos anteriores, tanto para el arrendador como para el arrendatario de un contrato de *renting*, son coincidentes con los dictados para el *leasing* operativo por el *Financial Accounting*

*Standards Board* (FASB), en el *Statement of financial Accounting Standards* (SFAS) núm. 13: «Accounting for leases», y por el *Accounting Standard Committee* (ASC), en el *Statement of Standard Accounting Practice* (SSAP) núm. 21: «Accounting for leases and hire purchase contracts».

Respecto al *Statement of Standard Accounting Practice* (SSAP) núm. 21, recoge en los párrafos 42, 43 y 44 el modo de contabilizar por parte del arrendador del *leasing* operativo, conservando el criterio de su amortización en función de su vida útil, permitiendo en la regularización del ingreso, excluidos gastos de servicio, seguro, etc., seguir un criterio lineal, aun en caso de que el cobro del mismo no siga dicha linealidad, a menos que exista otro criterio más apropiado que permita una más correcta reversión del ingreso en función de la duración del contrato y su generación de beneficios, señalando en el párrafo 44, que debe seguirse un criterio apropiado para revertir los gastos ocasionados por el arrendamiento durante la vida del contrato de *leasing*.

En el párrafo 37 de la mencionada norma se fijan las características contables del gasto incurrido por el arrendatario del bien, siendo el criterio idéntico en la reversión del gasto al expuesto para el ingreso en el caso del arrendador.

En el *Statement of financial Accounting Standards* (SFAS) núm.13, párrafo 15, se recoge el modo de contabilizar el gasto del alquiler por parte del arrendatario, siendo su redacción prácticamente idéntica a la expuesta en el *Statement of Standard Accounting Practice* (SSAP).

En el párrafo 19, apartados a) y b), procede a reflejar el criterio contable a seguir por el arrendador, coincidiendo con el anteriormente expuesto en la norma inglesa, aunque cabe destacar la inclusión en dicho párrafo que se realiza en el apartado c), reflejando que el criterio aplicado en el reconocimiento del ingreso debe mantenerse para regularizar los gastos incurridos con motivo del arrendamiento.

#### **IV. PROBLEMÁTICA CONTABLE EN LA ESTIPULACIÓN DE OPCIÓN DE COMPRA EN UN CONTRATO *RENTING***

El criterio fijado en la contabilización del *renting* queda reflejado en el apartado anterior. La problemática contable surge en el momento en el que se estipula en el contrato *renting* una opción de compra sobre el bien arrendado, dicha opción nos aproxima a las características de un *leasing* financiero, en función de la definición que hace el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la norma 8.ª de valoración del Inmovilizado Inmaterial, apartado 1:

«El arrendamiento financiero es un contrato por el cual una empresa puede disponer de la utilización de un bien a cambio de unas cuotas periódicas, incluyéndose necesariamente en dicho contrato la posibilidad de que al finalizar el mismo pueda ejercitarse la opción de compra del bien utilizado».

La característica principal de una opción de compra en un contrato *renting*, definida según MEDINA DE LESMES (*ob. cit.*, págs. 99-100) por consistir en un derecho a ejercitar al final del contrato *renting*, no como una estipulación de valor con carácter simbólico -como ocurre en una operación *leasing*-, sino como importe a valor de mercado en el momento de su ejecución, difiere notablemente de la definición que hace el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en el apartado cuatro de la mencionada norma, en la definición de la «no existencia de dudas razonables de que se va a ejercitar la opción de compra:

- Cuando, en el momento de firmar el contrato, el precio de la opción de compra sea menor que el valor residual que se estima tendrá el bien en la fecha en que se ejercite la opción de compra.
- Cuando el precio de la opción de compra en el momento de firmar el contrato, sea insignificante o simbólico en relación con el importe total del contrato de arrendamiento financiero».

Entre las características intrínsecas del contrato *renting*, cabe destacar el encontrarse la obligación de mantener el bien arrendado en condiciones de uso en manos del arrendador, desprende notas diferenciales con relación a la definición de arrendamiento financiero que hace la NIC núm. 17: «Arrendamiento financiero es un tipo de alquiler en el que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo. La titularidad del mismo puede o no ser eventualmente transferida».

A continuación se expone un cuadro, donde se pretende clarificar las diferencias existentes entre un *renting* con opción de compra y un arrendamiento financiero.

### Anexo 1

ASPECTOS	CARACTERÍSTICAS RENTING	CARACTERÍSTICAS ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
		RESOLUCIÓN ICAC	NIC NÚM. 17
Opción de Compra.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Su precio será según Valor de Mercado del bien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El precio de la opción de compra sea menor que el valor residual.</li> <li>• El precio de la opción de compra en el momento de firmar el contrato sea insignificante o simbólico.</li> </ul>	

Anexo I (continuación)

ASPECTOS	CARACTERÍSTICAS RENTING	CARACTERÍSTICAS ARRENDAMIENTO FINANCIERO	
		RESOLUCIÓN ICAC	NIC NÚM. 17
Riesgos y ventajas de la propiedad del activo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permanecerán en poder del arrendador.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se transfieren todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo, sin necesidad de la transmisión de la titularidad.</li> </ul>

Esta exposición en el anexo 1 de las diferencias con relación a las características del contrato *renting* y a la opción de compra incluida en el mismo, respecto a un contrato de arrendamiento financiero, permite mantener el criterio contable fijado en el apartado anterior para un contrato *renting* sin estipulación de opción de compra, reflejado, es decir, el arrendador mantendrá en su Balance el bien objeto de *renting*, reflejando como ingreso la cuota obtenida con el arrendamiento <sup>4</sup>, mientras que el arrendatario o usuario, contabilizará como gasto el canon fijado que le da derecho a la utilización del bien.

Recordar la inclusión que debe realizarse en el apartado 7.2 de la Memoria, según el criterio del Plan General de Contabilidad (PGC) <sup>5</sup>, «7.2. Información sobre:

<sup>4</sup> Es recomendable realizar el proceso contable mantenido en la norma citada de adaptación del Plan General Contable (PGC) a las empresas inmobiliarias, donde se refleja un paso intermedio en la venta del inmovilizado arrendado que permite distinguir su venta de la venta de un inmovilizado de uso propio, y que representaría el resultado, beneficio o pérdida, como consecuencia de la actividad de la empresa, y no como un resultado extraordinario.

<i>Amortización acumulada del inmovilizado para arrendamientos (28)</i>		
<i>Transferencia de inmovilizado a existencias (609)</i>	a	<i>Inmovilizado para arrendamiento (2)</i>
	x	
<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>		
	a	<i>Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>
	a	<i>Venta de existencias (709)</i>
	x	

<sup>5</sup> Criterio mantenido en la adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias.

- ...
- Compromisos firmes de compra y fuentes previsibles de financiación, así como los compromisos firmes de venta.
  - Cualquier otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte a bienes del inmovilizado material tal como: arrendamientos, seguros, litigios, embargos y situaciones análogas».

que exige reflejar la circunstancia de arrendamiento que afecta al inmovilizado en *renting*, y en caso de existencia de opción de compra sobre el bien, el compromiso pactado, en las cuentas anuales del arrendador.

Pero es en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) núm. 17, párrafo 54, «Cuando una parte significativa de la actividad del arrendador comprenda la realización de arrendamientos operativos, se informará acerca de la cuantía de los bienes por clases o grupos importantes de activos a los que pertenezcan, junto con la respectiva amortización acumulada en la fecha de cada balance de situación», y párrafo 55 <sup>6</sup>, donde claramente se estipula que el arrendador debe proceder a informar acerca de la cuantía de los bienes, así como de la amortización acumulada de los mismos, en caso de que su actividad comprenda la realización de operaciones de arrendamiento operativo, característica de una sociedad *renting*, siendo conveniente reflejar la existencia de opciones de compra sobre sus bienes, en situaciones de existir las mismas.

Respecto al arrendatario, como puede deducirse de las citas anteriores del Plan General de Contabilidad (PGC) y del párrafo 26, «Han de ponerse de manifiesto en los estados financieros las restricciones financieras significativas, las opciones de renovación o compra, las cuotas de tipo contingente y otras eventuales contingencias derivadas de las operaciones de arrendamiento» y en el párrafo 27 <sup>7</sup>, de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC), aparece la obligación de hacer figurar la opción de compra en el mencionado apartado de la memoria.

---

<sup>6</sup> Párrafo 55: «Los activos que se poseen para arrendamientos operativos se incluyen usualmente en el balance de situación como inmovilizado material. Se informará también a menudo de los importes de los activos alquilados en cada una de las fechas de cierre de balance, ordenados según las clases o grupos más importantes de activos. A veces se suministra información de las disposiciones generales de los contratos desde el punto de vista del arrendador, la cantidad de ingresos procedentes de arrendamientos operativos, y de las futuras cuotas mínimas de alquiler por arrendamientos no revocables, tanto en forma agregada como atendiendo a su distribución entre cada uno de los períodos futuros».

<sup>7</sup> Párrafo 27: «Pueden ser apropiadas otras informaciones para el caso de arrendamientos financieros u operativos. Ejemplos de ellas son:

- (a) Naturaleza de cualquier opción de renovación, de compra o cláusulas de cuotas escalonadas.
- (b) Restricciones financieras impuestas por el acuerdo de arrendamiento, tales como limitaciones al endeudamiento adicional o a acordar posteriores arrendamientos financieros.
- (c) Naturaleza de cualquier renta contingente, tal como la basada en la utilización del bien o en las ventas alcanzadas.
- (d) Naturaleza de cualquier obligación contingente con respecto a los costes esperados al final del plazo de arrendamiento».

Párrafo 25: «... De forma similar, y para mostrar los compromisos contraídos por la empresa, es apropiado informar sumariamente de los futuros pagos por cuotas derivadas de arrendamientos operativos no revocables por períodos superiores a un año, así como los momentos en los cuales se produce su vencimiento...».

Para la clarificación de estas ideas se adjunta, a continuación, un cuadro explicativo.

### Anexo 2

EMPRESA	NOTAS EN MEMORIA	
	PGC	NIC NÚM. 17
ARRENDATARIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compromisos firmes de compra.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opciones de renovación o compra.</li> <li>• Futuros pagos por cuotas derivadas de arrendamientos operativos no revocables por períodos superiores a un año, así como el momento en el cual se produce su vencimiento.</li> </ul>
ARRENDADOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compromisos firmes de venta.</li> <li>• Cualquier otra circunstancia de carácter sustantivo que afecte a bienes del inmovilizado material tal como: arrendamientos, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuando la actividad del arrendador sea la realización de arrendamientos operativos, se informará acerca de la cuantía de los bienes, junto con la respectiva amortización acumulada en la fecha de cada balance de situación.</li> <li>• A veces se suministra información de las disposiciones generales de los contratos desde el punto de vista del arrendador, la cantidad de ingresos procedentes de arrendamientos operativos, y de las futuras cuotas mínimas de alquiler por arrendamientos no revocables.</li> </ul>

## V. TRATAMIENTO FISCAL

### 1. Impuesto sobre el Valor Añadido.

En el presente apartado trataremos en primer lugar de fijar los artículos de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido que atañen a la actividad de *renting* y, posteriormente, de acuerdo a ellos, se procederá a reflejar los asientos contables que recogen las partidas analizadas.



La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en el artículo 1, apartado a), nos indica «El Impuesto sobre el Valor Añadido es un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava, en la forma y condiciones previstas en esta Ley, las siguientes operaciones:

- a) Las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios o profesionales.

...».

Desarrollado mediante el artículo 4 del Capítulo 1, dedicado a las entregas de bienes y prestaciones de servicios, especifica la sujeción de la actividad de *renting* a dicho impuesto:

«Uno. Estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúa a favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen.

Dos. Se entenderán, en todo caso, realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional:

- a) Las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por las sociedades mercantiles.
- b) Las transmisiones o cesiones de uso a terceros de la totalidad o parte de cualesquiera de los bienes o derechos que integren el patrimonio empresarial o profesional de los sujetos pasivos, incluso las efectuadas con ocasión del cese en el ejercicio de las actividades económicas que determinan la sujeción al Impuesto».

Posteriormente, en dicha Ley 37/1992, en el artículo 84 <sup>8</sup> y artículo 88 <sup>9</sup>, se especifican los sujetos pasivos obligados a repercutir el IVA, en nuestro caso, el arrendador, modo y plazo de repercusión del mismo, y, en los artículos 92 al 100 <sup>10</sup>, puede obtenerse el derecho a deducción de la cuota soportada de IVA por la empresa arrendataria.

<sup>8</sup> Artículo 84: «Uno. Serán sujetos pasivos del impuesto:

1.º Las personas físicas o Jurídicas que tengan la condición de empresario o profesionales y realicen las entregas de bienes o presten los servicios sujetos al Impuesto, salvo lo dispuesto en el número siguiente».

<sup>9</sup> Artículo 88: «Uno. Los sujetos pasivos deberán repercutir íntegramente el importe del Impuesto sobre aquel para quien se realice la operación gravada, quedando éste obligado a soportarlo siempre que la repercusión se ajuste a lo dispuesto en esta Ley, cualesquiera que fueran las estipulaciones existentes entre ellos».

<sup>10</sup> Artículo 92: «Cuotas tributarias deducibles.

Uno. Los sujetos pasivos podrán deducir de las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido devengadas por las operaciones gravadas que realicen en el interior del país las que, devengadas en el mismo territorio, hayan soportado por repercusión directa o satisfecho por las siguientes operaciones:

1.º Las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por otro sujeto pasivo del impuesto.

...».

Por tanto, el importe correspondiente al IVA que reflejen las cuotas del contrato *renting* será contabilizado por su importe íntegro según lo expuesto anteriormente, en las cuentas (472) Hacienda Pública, IVA soportado en la contabilidad del arrendatario, y (477) Hacienda Pública, IVA repercutido en la del arrendador.

Los asientos realizados por arrendatario y arrendador en la contabilización del *renting* quedarían:

<i>Arrendamientos y cánones (621)</i>		
<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>		
	<i>a</i>	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>
	x	
<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>		
	<i>a</i>	<i>Ingresos por arrendamientos de inmovilizado (706)</i>
	<i>a</i>	<i>Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>
	x	

En la fecha de realización de la declaración del IVA, se procederá a obtener la diferencia de saldos entre las cuentas de Hacienda Pública, IVA soportado y repercutido, reflejándose la misma en las cuentas Hacienda Pública, deudora o acreedora por IVA, realizándose los asientos a continuación expuestos:

Artículo 93: «Uno. Podrán hacer uso del derecho a deducir los sujetos pasivos del Impuesto en quienes concurran los siguientes requisitos:

- 1.º Tener la condición de empresarios o profesionales de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.
- 2.º Haber presentado la declaración de comienzo de la actividad a la que se refiere el artículo 164 de esta Ley.
- 3.º Haber iniciado la realización efectiva de las entregas de bienes o prestaciones de servicios correspondientes a su actividad económica».

Artículo 94: «Uno. Los sujetos pasivos a que se refiere el apartado uno del artículo anterior podrán deducir las cuotas del Impuesto sobre el valor Añadido comprendidas en el artículo 92 en la medida en que los bienes y servicios, cuya adquisición o importación determinen el derecho a la deducción, se utilicen por el sujeto pasivo en la realización de las siguientes operaciones:

- 1.º Las efectuadas en el ámbito espacial de aplicación del Impuesto que se indican a continuación:
  - a) Las entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido. ...».

*IVA soportado > IVA repercutido**Hacienda Pública, IVA repercutido (477)**Hacienda Pública, deudor por IVA (4700)**a Hacienda Pública, IVA soportado (472)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

*IVA repercutido > IVA soportado**Hacienda Pública, IVA repercutido (477)**a Hacienda Pública, IVA soportado (472)**a Hacienda Pública, acreedor por IVA (4750)*

\_\_\_\_\_ x \_\_\_\_\_

**2. Impuesto sobre Sociedades.**

La Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en su artículo 14. Gastos no deducibles, hace una exposición de los gastos que no son admitidos fiscalmente aunque están registrados en la contabilidad, dando lugar a diferencias entre el resultado contable y fiscal que tienen carácter permanente.

La no inclusión dentro de los mismos de cualquier cuota de arrendamiento, y por extensión la cuota de arrendamiento de un contrato *renting* sin opción de compra, no plantea ninguna diferencia permanente entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

Respecto a la fiscalidad de un contrato *renting* con opción de compra estipulada en el mismo, debemos referirnos al artículo 11, apartado 3, de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en el que se hace referencia a la «cesión de uso de bienes con opción de compra o renovación, cuando por las

condiciones económicas de la operación no existan dudas razonables de que se ejercerá una u otra opción, será deducible para la entidad cesionaria un importe equivalente a las cuotas de amortización que, de acuerdo con lo previsto en el apartado 1, corresponderían a los citados bienes» con lo que respecta al arrendatario, y en párrafo posterior de este mismo artículo «cuando sea de aplicación lo previsto en este apartado, la entidad cedente amortizará el precio de adquisición o coste de producción del bien, deducido el valor de la opción, en el plazo de vigencia de la operación», respecto al arrendador.

Reflejando dicha ley la «no existencia de dudas razonables en su ejecución, cuando el importe a pagar en su ejercicio sea inferior al importe resultante de minorar el precio de adquisición o coste de producción del bien en la suma de las cuotas de amortización máximas que corresponderían al mismo dentro del tiempo de duración de la cesión».

El hecho que el precio de compra del bien arrendado sea fijado en función de su valor de mercado, como se señaló en apartados anteriores, permite la no aplicación de este artículo, manteniéndose el criterio contable de la imputación como gasto del alquiler por la sociedad arrendataria del importe total, y la amortización por la sociedad arrendadora en función del precio de adquisición del bien, y sin tener en cuenta la opción de compra.

La disparidad entre el criterio contable de amortización seguido por la sociedad arrendadora y las tablas de amortización oficialmente aprobadas por otra parte, el criterio fiscal de Imputación temporal de ingresos y gastos en función de la corriente real de bienes recogido en el artículo 19 de la citada ley, en caso de no coincidir con el criterio contable -de la sociedad arrendataria para los gastos por arrendamiento y el de la sociedad arrendadora en el de los ingresos- aplicado en la periodificación e imputación de los mismos a la cuenta de resultados anual, pueden originar diferencias temporales en la conciliación entre el resultado contable y fiscal, pero que consideramos no son objeto de este apartado, dedicado a las diferencias específicas que pueden surgir por las características intrínsecas del contrato *renting*.

## VI. APLICACIÓN PRÁCTICA

Para poder entender con más claridad lo analizado en los epígrafes anteriores, pasamos a continuación a exponer un caso práctico de aplicación.

## CASO PRÁCTICO

### ENUNCIADO

La empresa «Rubí» procedió, con fecha 1 de abril de 1996, a la firma de un contrato con la Sociedad de Renting Maquinaria, mediante el cual se comprometía por el plazo de dos años al pago de unas cuotas mensuales de 50.000 pesetas cada una, IVA no incluido, que le proporcionaba el derecho de uso de un torno modelo R-230-76, necesario para el desarrollo de su actividad, siendo los gastos de mantenimiento en las condiciones de uso pactadas, por cuenta de la sociedad *renting* y de acuerdo a la normativa específica vigente, no produciéndose gasto alguno en la formalización del contrato.

Igualmente se pactó que la cuota de alquiler fijada sufriría, a partir del 1-1-1998, un incremento del 10%, pasando a ser de 55.000 pesetas, IVA no incluido. Fijando una fianza de 100.000 pesetas, la cual será devuelta a la empresa «Rubí» a la finalización del contrato.

El devengo del canon estipulado en el contrato coincide con el carácter temporal de la repercusión del uso del torno en los beneficios obtenidos por la sociedad «Rubí».

En diciembre de 1996 se llevaron a cabo unos gastos de reparación del torno por importe de 80.000 pesetas, IVA no incluido, los cuales fueron abonados, según estipulación contractual, por la empresa *renting* y, siguiendo el criterio de reconocimiento de los ingresos, deben ser regularizados en el ejercicio en que tuvieron lugar.

#### *Datos adicionales sobre el torno*

Fecha de adquisición .....	1 de abril de 1995
Valor contable .....	4.000.000
Vida útil estimada (no existe Valor Residual) .....	8 años *
Valor de Mercado a 30 de abril de 1998 .....	3.000.000

\* Dentro del límite fiscal admitido.

## Datos adicionales sobre las cuotas renting

PERÍODO CORRESPONDIENTE	BASE IMPONIBLE	IVA	TOTAL
Del 01-04-1996 al 30-04-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-05-1996 al 31-05-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-06-1996 al 30-06-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-07-1996 al 31-07-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-08-1996 al 31-08-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-09-1996 al 30-09-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-10-1996 al 31-10-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-11-1996 al 30-11-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-12-1996 al 31-12-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-01-1997 al 31-01-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-02-1997 al 28-02-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-03-1997 al 31-03-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-04-1997 al 30-04-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-05-1997 al 31-05-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-06-1997 al 30-06-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-07-1997 al 31-07-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-08-1997 al 31-08-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-09-1997 al 30-09-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-10-1997 al 31-10-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-11-1997 al 30-11-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-12-1997 al 31-12-1997 .....	50.000	8.000	58.000
Del 01-01-1998 al 31-01-1998 .....	55.000	8.800	63.800
Del 01-02-1998 al 28-02-1998 .....	55.000	8.800	63.800
Del 01-03-1998 al 31-03-1998 .....	55.000	8.800	63.800

## SE PIDE:

- Contabilización por la empresa arrendataria.
  - A.1) No se refleja opción de compra en el contrato.
  - A.2) Estipulación de la opción de compra en el contrato *renting*.
- Contabilización por la empresa arrendadora.
  - A.1) No se refleja opción de compra en el contrato.
  - A.2) Estipulación de la opción de compra en el contrato *renting*.

SOLUCIÓN**A) CONTABILIZACIÓN POR LA EMPRESA ARRENDATARIA****A.1) No se refleja opción de compra en el contrato.**Ejercicio 1996

- Al realizar el depósito de la fianza.

_____	96	_____	
100.000	<i>Fianzas constituidas a largo plazo (260)</i>		
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>		100.000
_____	x	_____	

- Mensualmente por los gastos incurridos con motivo del pago del alquiler del torno.

50.000	<i>Arrendamientos y cánones (621)</i>		
8.000	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>		
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>		58.000
_____	x	_____	

- Por la reversión del gasto a final de ejercicio a la cuenta de resultados (9 meses).

450.000	<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>		
	<i>a Arrendamientos y cánones (621)</i>		450.000
_____	x	_____	

• No se requiere un reflejo a final del ejercicio de 1996, en el apartado 7.2 de la Memoria, de la existencia de un contrato *renting*, aunque la empresa voluntariamente puede proceder a su inclusión.

### Ejercicio 1997

• Mensualmente por los gastos incurridos con motivo del pago del alquiler del torno.

	97	
50.000	Arrendamientos y cánones (621)	
8.000	Hacienda Pública, IVA soportado (472)	
	a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)	58.000
	x	

• Por la reversión del gasto a final de ejercicio a la cuenta de resultados (12 meses).

600.000	Pérdidas y ganancias (129)	
	a Arrendamientos y cánones (621)	600.000
	x	

• Al trasladar el depósito de la fianza de largo a corto plazo.

100.000	Fianzas constituidas a corto plazo (565)	
	a Fianzas constituidas a largo plazo (260)	100.000
	x	

• No se requiere un reflejo a final del ejercicio de 1997, en el apartado 7.2 de la Memoria, de la existencia de un contrato *renting*, aunque la empresa voluntariamente puede proceder a su inclusión.



Ejercicio 1998

- Mensualmente por los gastos incurridos con motivo del pago del alquiler del torno.

_____	98	_____	
55.000		<i>Arrendamientos y cánones (621)</i>	
8.800		<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	
		<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	63.800
_____	x	_____	

- Por la reversión del gasto a final de ejercicio a la cuenta de resultados (3 meses).

165.000		<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>	
		<i>a Arrendamientos y cánones (621)</i>	165.000
_____	x	_____	

- Por la devolución de la fianza constituida.

100.000		<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
		<i>a Fianzas constituidas a corto plazo (565)</i>	100.000
_____	x	_____	

**A.2) Estipulación de la opción de compra en el contrato *renting*.**

La contabilización de la operación *renting* es idéntica a la reflejada en el apartado anterior, con la salvedad de la incorporación del reflejo de opción de compra en la Memoria del año 1996 y 1997, y el asiento contable de la adquisición del torno en el ejercicio 1998, y su correspondiente amortización.

Ejercicio 1996

- Al realizar el depósito de la fianza.

	_____ 96 _____	
100.000	<i>Fianzas constituidas a largo plazo (260)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	100.000
	_____ x _____	

- Mensualmente por los gastos incurridos con motivo del pago del alquiler estipulado del torno.

50.000	<i>Arrendamientos y cánones (621)</i>	
8.000	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	58.000
	_____ x _____	

- Por la reversión del gasto a final de ejercicio a la cuenta de resultados (9 meses).

450.000	<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>	
	<i>a Arrendamientos y cánones (621)</i>	450.000
	_____ x _____	

- Apartado 7.2 de la Memoria.

La sociedad posee una opción de compra acordada sobre el torno modelo R-230-76 reflejada en el contrato *renting* firmado con fecha 1 de abril de 1996, y duración un año, mediante el cual se adquirió el derecho a uso de dicho bien, con la contrapartida del pago de un canon mensual con base imponible de 50.000 pesetas durante el ejercicio actual, con un incremento del 10%, para el ejercicio de 1998.

La opción de compra podrá ejercitarse con fecha 1 de abril de 1998, período en que ha finalizado el contrato de *renting*, habiéndose fijado su precio en función del valor de mercado, mediante tasación de un perito independiente de las sociedades participantes.

### Ejercicio 1997

- Mensualmente por los gastos incurridos con motivo del pago del alquiler del torno.

_____	97	_____	
50.000		<i>Arrendamientos y cánones (621)</i>	
8.000		<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	
		<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	58.000
_____	x	_____	

- Por la reversión del gasto a final de ejercicio a la cuenta de resultados (12 meses).

600.000		<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>	
		<i>a Arrendamientos y cánones (621)</i>	600.000
_____	x	_____	

- Al trasladar el depósito de la fianza de largo a corto plazo.

100.000		<i>Fianzas constituidas a corto plazo (565)</i>	
		<i>a Fianzas constituidas a largo plazo (260)</i>	100.000
_____	x	_____	

- Apartado 7.2 de la Memoria.

La sociedad posee una opción de compra acordada sobre el torno modelo R-230-76, reflejada en el contrato *renting* firmado con fecha 1 de abril de 1996, y duración un año, mediante el cual se adquirió el derecho a uso de dicho bien, con la contrapartida del pago de un canon mensual con base imponible de 50.000 pesetas durante el ejercicio actual, con un incremento del 10%, para el ejercicio venidero.

La opción de compra podrá ejercitarse con fecha 1 de abril de 1998, período en que ha finalizado el contrato de *renting*, habiéndose fijado su precio en función del valor de mercado, mediante tasación de un perito independiente de las sociedades participantes.

### Ejercicio 1998

- Mensualmente por los gastos incurridos con motivo del pago del alquiler del torno.

	98	
55.000	<i>Arrendamientos y cánones (621)</i>	
8.800	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	63.800
	x	

- Por la adquisición del torno, a fecha 1 de abril de 1998.

16% IVA sobre la base imponible (3.000.000) = 480.000

	x	
3.000.000	<i>Maquinaria (223)</i>	
480.000	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	3.480.000
	x	

- A final de ejercicio por la amortización realizada, manteniendo el criterio de vida útil aplicado por la sociedad a la maquinaria, siendo a 01-04-1998, de cinco años.

3.000.000 : 5 = 600.000

Por el transcurso de 9 meses (01-04-1998 a 31-12-1998): 450.000

_____	98	_____
450.000	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material (282)</i>	450.000
_____	x	_____

• Por la reversión del gasto (3 meses) y la amortización a final de ejercicio a la cuenta de resultados.

615.000	<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>	
	<i>a Arrendamientos y cánones (621)</i>	165.000
	<i>a Amortización del inmovilizado material (682)</i>	450.000
_____	x	_____

• Por la devolución de la fianza constituida.

100.000	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	<i>a Fianzas constituidas a corto plazo (565)</i>	100.000
_____	x	_____

• Reflejo en el apartado 7.1 de la Memoria de la incorporación del torno como inmovilizado, consecuencia de la ejecución de la opción de compra, en la partida Entradas o dotaciones de inmovilizado material.

**B) CONTABILIZACIÓN POR LA EMPRESA ARRENDADORA****B.1) No se refleja opción de compra en el contrato.**Ejercicio 1996

- Al realizar el depósito de la fianza a favor de la sociedad de *renting*.

	_____ 96 _____	
100.000	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	a <i>Fianzas recibidas a largo plazo (180)</i>	100.000
	_____ x _____	

- Mensualmente por los ingresos obtenidos con motivo del arrendamiento del torno.

	_____ x _____	
58.000	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	a <i>Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	50.000
	a <i>Hacienda Pública, IVA repercu- tido (477)</i>	8.000
	_____ x _____	

• Por los gastos abonados, como consecuencia del mantenimiento y reparación del bien arrendado, no cumpliendo las características especificadas en la Quinta Parte del PGC, Normas de Valoración (3.ª Normas particulares sobre el Inmovilizado Material), para ser incorporados como mayor valor del bien, pues no suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

IVA soportado: 16% sobre 80.000 = 12.800

_____	96	_____
80.000	<i>Reparaciones y conservación (622)</i>	
12.800	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	92.800
_____	x	_____

• Por el reflejo a final de ejercicio de los ingresos (9 meses) y gastos en la cuenta de resultados, y por la correspondiente amortización del bien.

$$4.000.000 : 8 = 500.000$$

Por el transcurso del año completo.

500.000	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material para arrendamiento (282)</i>	500.000
_____	x	_____
450.000	<i>Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	
130.000	<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>	
	<i>a Reparaciones y conservación (622)</i>	80.000
	<i>a Amortización del inmovilizado material (682)</i>	500.000
_____	x	_____

• Informe sobre el contrato *renting* en el Apartado 7.2 de la Memoria.

La presente sociedad tiene arrendado a la empresa «Rubí» mediante contrato *renting* -cuya vigencia corresponde al período 1-4-1996 a 31-3-1998 y, proporcionándole unos ingresos mensuales de 50.000 ptas., importe que sufrirá un incremento del 10% al inicio del ejercicio de 1998, teniendo

do en cuenta el coste para la empresa de los gastos en que se incurra por el mantenimiento y reparación del bien arrendado-, el inmovilizado material recogido en la cuenta de maquinaria, correspondiente a un torno modelo R-230-76, cuyos datos se acompañan en el anexo 1.

### Anexo 1

<b>Valor adquisición (1-4-1995) .....</b>		<b>4.000.000</b>
<b>Vida útil estimada (sin valor residual) .....</b>		<b>8 años</b>
Amortización acumulada	1-4-1995 a 31-12-1995 .....	375.000
	1-1-1996 a 31-12-1996 .....	500.000
	<b>Total amortización acumulada .....</b>	<b>875.000</b>
<b>Valor neto contable a 31-12-1996 .....</b>		<b>3.125.000</b>

### Ejercicio 1997

- Por los ingresos obtenidos mensualmente con motivo del arrendamiento del torno.

	97	
58.000 Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)		
	a	Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706) 50.000
	a	Hacienda Pública, IVA repercu- tido (477) 8.000
	x	

- Por el reflejo a final de ejercicio de los ingresos (12 meses) y gastos en la cuenta de resultados, y por la correspondiente amortización del bien.

$$4.000.000 : 8 = 500.000$$

Por el transcurso del año completo.



97		
500.000	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material para arrendamiento (282)</i>	500.000
<hr/>		
	x	
600.000	<i>Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	
	<i>a Amortización del inmovilizado material (682)</i>	500.000
	<i>a Pérdidas y ganancias (129)</i>	100.000
<hr/>		
	x	

- Al trasladar la fianza recibida a largo plazo, a corto.

100.000	<i>Fianzas recibidas a largo plazo (180)</i>	
	<i>a Fianzas recibidas a corto plazo (560)</i>	100.000
<hr/>		
	x	

- Apartado 7.2 de la Memoria.

La presente sociedad tiene arrendado a la empresa «Rubí» mediante contrato *renting* -cuya vigencia corresponde al período 1-4-1996 a 31-3-1998 y, proporcionándole unos ingresos mensuales de 50.000 ptas., importe que sufrirá un incremento del 10% al inicio del ejercicio de 1998-, el inmovilizado material recogido en la cuenta de maquinaria, correspondiente a un torno modelo R-230-76, cuyos datos se acompañan en el anexo 1.

### Anexo 1

<b>Valor adquisición (1-4-1995) .....</b>		<b>4.000.000</b>
<b>Vida útil estimada (sin valor residual) .....</b>		<b>8 años</b>
Amortización acumulada	1-4-1995 a 31-12-1995 .....	375.000
	1-1-1996 a 31-12-1996 .....	500.000
	1-1-1997 a 31-12-1997 .....	500.000
	<b>Total amortización acumulada .....</b>	<b>1.375.000</b>
<b>Valor neto contable a 31-12-1997 .....</b>		<b>2.625.000</b>

## Ejercicio 1998

- Por los ingresos obtenidos mensualmente con motivo del alquiler del torno.

_____	98	_____
63.800	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	<i>a Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	55.000
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercu- tido (477)</i>	8.800
_____	x	_____

- Por el reflejo a final de ejercicio de los ingresos (3 meses) en la cuenta de resultados, y por la correspondiente amortización del bien.

$$4.000.000 : 8 = 500.000$$

Por el transcurso del año completo.

500.000	<i>Amortización del inmovilizado ma- terial (682)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material para arrendamiento (282)</i>	500.000
_____	x	_____
165.000	<i>Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	
335.000	<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>	
	<i>a Amortización del inmoviliza- do material (682)</i>	500.000
_____	x	_____

- Por la devolución de la fianza recibida.

_____	98	_____
100.000	<i>Fianzas recibidas a corto plazo (560)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	100.000
_____	x	_____

- Informe sobre los contratos *renting* en el Apartado 7.2 de la Memoria (opcional).

La presente sociedad ha finalizado el contrato *renting* suscrito con la empresa «Rubí» respecto a la partida del inmovilizado material recogido en la cuenta de maquinaria, correspondiente a un torno modelo R-230-76.

## B.2) Estipulación de opción de compra en el contrato *renting*.

La contabilización de la operación *renting* es idéntica a la reflejada en el apartado anterior, con la salvedad de la incorporación del reflejo de opción de compra que existe sobre el bien en la Memoria del año 1996 y 1997, y el asiento contable de la venta del torno en el ejercicio 1998.

### Ejercicio 1996

- Al realizar el depósito de la fianza a favor de la sociedad de *renting*.

_____	96	_____
100.000	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	<i>a Fianzas recibidas a largo plazo (180)</i>	100.000
_____	x	_____

- Por los ingresos obtenidos mensualmente con motivo del arrendamiento del torno.

	96	
58.000	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	<i>a Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	50.000
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercu- tido (477)</i>	8.000
	x	

- Por los gastos abonados, como consecuencia del mantenimiento y reparación del bien arrendado, no cumpliendo las características especificadas en la Quinta Parte del PGC, Normas de Valoración (3.ª Normas particulares sobre el Inmovilizado Material), para ser incorporados como mayor valor del bien, pues no suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

IVA soportado: 16% sobre 80.000 = 12.800

80.000	<i>Reparaciones y conservación (622)</i>	
12.800	<i>Hacienda Pública, IVA soportado (472)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de cré- dito cuenta corriente vista, pe- setas (572)</i>	92.800
	x	

- Por el reflejo a final de ejercicio de los ingresos (9 meses) y gastos en la cuenta de resultados, y por la correspondiente amortización del bien.

4.000.000 : 8 = 500.000

Por el transcurso del año completo.

_____	96	_____
500.000	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material para arrendamiento (282)</i>	500.000
_____	x	_____
450.000	<i>Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	
130.000	<i>Pérdidas y ganancias (129)</i>	
	<i>a Reparaciones y conservación (622)</i>	80.000
	<i>a Amortización del inmovilizado material (682)</i>	500.000
_____	x	_____

- Apartado 7.2 de la Memoria.

La presente sociedad tiene arrendado a la empresa «Rubí» mediante contrato *renting* -cuya vigencia corresponde al período 1-4-1996 a 31-3-1998 y, proporcionándole unos ingresos mensuales de 50.000 ptas., importe que sufrirá un incremento del 10% al inicio del ejercicio de 1998-, el inmovilizado material recogido en la cuenta de maquinaria, correspondiente a un torno modelo R-230-76, cuyos datos se acompañan en el anexo 1.

Sobre el bien objeto del contrato *renting* recae una opción de compra a ejercitar con fecha 1 de abril de 1998, período en que ha finalizado el contrato de *renting*, habiéndose fijado su precio en función del valor de mercado, mediante tasación de un perito independiente de las sociedades participantes.

#### *Anexo 1*

<b>Valor adquisición (1-4-1995) .....</b>		<b>4.000.000</b>
<b>Vida útil estimada (sin valor residual) .....</b>		<b>8 años</b>
Amortización acumulada	1-4-1995 a 31-12-1995 .....	375.000
	1-1-1996 a 31-12-1996 .....	500.000
	<b>Total amortización acumulada .....</b>	<b>875.000</b>
<b>Valor neto contable a 31-12-1996 .....</b>		<b>3.125.000</b>

Ejercicio 1997

- Por los ingresos obtenidos mensualmente con motivo del arrendamiento del torno.

_____	97	_____
58.000	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	<i>a Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	50.000
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercu- tido (477)</i>	8.000
_____	x	_____

- Por el reflejo a final de ejercicio de los ingresos (12 meses) y gastos en la cuenta de resultados, y por la correspondiente amortización del bien.

$$4.000.000 : 8 = 500.000$$

Por el transcurso del año completo.

500.000	<i>Amortización del inmovilizado material (682)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material para arrendamiento (282)</i>	500.000
_____	x	_____
600.000	<i>Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	
	<i>a Amortización del inmovilizado material (682)</i>	500.000
	<i>a Pérdidas y ganancias (129)</i>	100.000
_____	x	_____

- Al trasladar la fianza recibida a largo plazo, a corto.

	97	
100.000 Fianzas recibidas a largo plazo (180)		
	a Fianzas recibidas a corto plazo (560)	100.000
	x	

- Apartado 7.2 de la Memoria.

La presente sociedad tiene arrendado a la empresa «Rubí» mediante contrato *renting* -cuya vigencia corresponde al período 1-4-1996 a 31-3-1998 y, proporcionándole unos ingresos mensuales de 50.000 ptas., importe que sufrirá un incremento del 10% al inicio del ejercicio de 1998-, el inmovilizado material recogido en la cuenta de maquinaria, correspondiente a un torno modelo R-230-76, cuyos datos se acompañan en el anexo 1.

Sobre el bien objeto del contrato *renting*, recae una opción de compra a ejercitar con fecha 1 de abril de 1998, período en que ha finalizado el contrato de *renting*, habiéndose fijado su precio en función del valor de mercado, mediante tasación de un perito independiente de las sociedades participantes.

#### Anexo I

<b>Valor adquisición (1-4-1995) .....</b>		<b>4.000.000</b>
<b>Vida útil estimada (sin valor residual) .....</b>		<b>8 años</b>
Amortización acumulada	1-4-1995 a 31-12-1995 .....	375.000
	1-1-1996 a 31-12-1996 .....	500.000
	1-1-1997 a 31-12-1997 .....	500.000
	<b>Total amortización acumulada .....</b>	<b>1.375.000</b>
<b>Valor neto contable a 31-12-1997 .....</b>		<b>2.625.000</b>

## Ejercicio 1998

- Por los ingresos obtenidos mensualmente con motivo del alquiler del torno.

	98	
<hr/>		
63.800	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	<i>a Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>	55.000
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercu- tido (477)</i>	8.800
	<hr/> x <hr/>	

- Por la devolución de la fianza recibida.

<hr/>		
100.000	<i>Fianzas recibidas a corto plazo (560)</i>	
	<i>a Bancos, e instituciones de cré- dito cuenta corriente vista, pe- setas (572)</i>	100.000
	<hr/> x <hr/>	

- Por la venta del torno, a fecha 1 de abril de 1998.

$$4.000.000 : 8 = 500.000$$

Por el transcurso de 3 meses (1-1-1998 a 31-3-1998): 125.000

<hr/>		
125.000	<i>Amortización del inmovilizado ma- terial (682)</i>	
	<i>a Amortización acumulada del inmovilizado material para arrendamientos (282)</i>	125.000
	<hr/> x <hr/>	



## Anexo 2

<b>Valor adquisición (1-4-1995) .....</b>		<b>4.000.000</b>
<b>Vida útil estimada (sin valor residual) .....</b>		<b>8 años</b>
Amortización acumulada	1-4-1995 a 31-12-1995 .....	375.000
	1-1-1996 a 31-12-1996 .....	500.000
	1-1-1997 a 31-12-1997 .....	500.000
	1-1-1998 a 31-3-1998 .....	125.000
	<b>Total amortización acumulada .....</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Valor neto contable a 31-3-1998 .....</b>		<b>2.500.000</b>

Precio de venta .....	3.000.000	
Valor neto contable .....	2.500.000	(Véase anexo 2)
<b>Beneficio extraordinario .....</b>	<b>500.000</b>	

16% IVA sobre la base imponible (3.000.000) = 480.000

_____ 98 _____		
1.500.000	<i>Amortización acumulada del inmovilizado material para arrendamientos (282)</i>	
2.500.000	<i>Transferencia de inmovilizado material a existencias (606)</i>	
	<i>a Maquinaria (223)</i>	4.000.000
_____ x _____		
3.480.000	<i>Bancos, e instituciones de crédito cuenta corriente vista, pesetas (572)</i>	
	<i>a Hacienda Pública, IVA repercutido (477)</i>	480.000
	<i>a Venta de maquinaria (709)</i>	3.000.000
_____ x _____		

- A final de ejercicio.

	98	
165.000		<i>Ingresos por arrendamientos del inmovilizado material (706)</i>
3.000.000		<i>Venta de maquinaria (709)</i>
	a	<i>Pérdidas y ganancias (129) 540.000</i>
	a	<i>Transferencia de inmovilizado material a existencias (606) 2.500.000</i>
	a	<i>Amortización del inmovilizado material (682) 125.000</i>
	x	

• La sociedad reflejará a final de ejercicio, en el apartado 7.1. Inmovilizado Material de la Memoria, la salida del torno, respecto a su valor contable de inmovilizado, como a su amortización acumulada, en la partida de Salidas, Bajas o Reducciones.

## VII. CONCLUSIONES

De lo anteriormente expuesto se puede concluir, que la particularidad de incluir en un contrato *renting* una opción de compra sobre el bien arrendado, no implica diferencia alguna con respecto a un alquiler común de bienes, donde no se incluye ningún tipo de opción de compra sobre lo alquilado.

Para el arrendatario será un gasto de su actividad y, en caso de adquirir dicho bien mediante la ejecución de la opción fijada, serán dos operaciones independientes, quedando especialmente patente en el importe a pagar según valor de mercado en la fecha de adquisición, aunque deba indicarse la opción de compra en los estados financieros.

El arrendador debe tener presente el criterio contable fijado para las empresas inmobiliarias en la adaptación del Plan General Contable (PGC), pues se define perfectamente el proceso a seguir, como se ha indicado en numerosas ocasiones durante el artículo.

Desde el punto de vista fiscal, fijándonos en el IVA, su contabilización es idéntica al proceso seguido en cualquier otra transacción gravada en su importe total por dicho impuesto, y que permite la ley, ser deducida íntegramente por la empresa que lo soporta.

Dentro del Impuesto sobre Sociedades, podemos concluir que no se origina ningún tipo de diferencia entre el resultado contable y fiscal, permitiéndose la imputación del importe total del gasto para el arrendatario, así como la amortización estimada para el inmovilizado por el arrendador. Conviene señalar que pueden surgir diferencias temporales, como en cualquier otra contabilidad de empresas, independientemente de su actividad, como consecuencia de la amortización fuera de los límites fiscalmente establecidos, etc.

## BIBLIOGRAFÍA

ACCOUNTING STANDARD COMMITTEE (ASC): Statement of Standard Accounting Practice, SSAP núm. 21: «Accounting for leases and hire purchase contracts», agosto, 1984, Coopers y Lybrand, London, 1995.

DISPOSICIÓN FINAL SÉPTIMA DEL REAL DECRETO 1643/1990, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

FINANCIAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD (FASB): Statement of financial Accounting Standards SFAS núm. 13: «Accounting for leases», noviembre, 1976, Norwalk, Connecticut, 1996.

INSTITUTO DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA DE CUENTAS (ICAC): Resolución del 21 de enero de 1992, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por el que se dictan Normas de Valoración del Inmovilizado Inmaterial, modificada mediante la Sentencia emitida por el Tribunal Supremo con fecha 27 de octubre de 1997, donde se procede a la nulidad del apartado dos de la norma octava.

INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD COMMITTEE (IASC): Norma Internacional de Contabilidad, NIC núm. 17, «Contabilización de los arrendamientos», junio, 1979, reordenados sus párrafos en 1994, en GONZALO ANGULO, J.A. y TUA PEREDA, J., *Normas Internacionales de Contabilidad*, Ed. Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España, Madrid, 1997.

LEY 37/1992, de 28 de diciembre , del Impuesto sobre el Valor Añadido, BOE de 29 de diciembre.

LEY 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades.

MEDINA DE LEMUS, M.: «Contrato de Renting», *Jornadas sobre productos financieros actuales*, Servicio-publicaciones Facultad de Derecho, Universidad Complutense de Madrid, 1994, págs. 74-133.

ORDEN de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de adaptación del PGC a las empresas inmobiliarias, BOE de 4 de enero de 1995.

REAL DECRETO 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

SANTANDREU, E., SANTANDREU, M., y, SANTANDREU, P.: *Confirming, Factoring y Renting*, Ediciones Gestión 2000, Barcelona, 1998.